

УДК 316.334.52

Грицак Ю.П., канд. геогр. наук, доцент

Харківського національного університету ім. В.Н. Каразіна

Грук О.А., здобувач МАН, учень 10 класу

Харківської спеціалізованої школи № 29

## Стан та перспективи житлової проблеми в місті Харкові

Після переходу до ринкової економіки і відповідної приватизації державної власності в Україні сформувався офіційний ринок нерухомості, у тому числі житлової. Сфера нерухомості виділилася в окрему галузь господарства з високою зайнятістю (10,5% всіх працівників).

Втім, припинення державного фінансування галузі спричинило різке скорочення обсягів житлового будівництва. Наприклад, в Харкові зайнятість в будівництві впала до 2,7%, або вдвічі-втричі нижче за рівень, типовий для розвинутих країн. Як наслідок, загострилася далеко невирішена в колишні роки житлова проблема.

Житловий фонд міста Харкова станом на 01.01.2004 року склав 29,8 млн. квадратних метрів загальної площі. Приватний житловий фонд складає дві третини житла міста — 19,8 млн. м<sup>2</sup> загальної площі (66,3%); державний, комунальний та колективний житловий фонд — 10,0 млн. кв. м (33,7%). У середньому на одного мешканця міста припадає 20,6 м<sup>2</sup> загальної площі. Із 73,7 тисяч житлових будинків міста 63,9 тис. будинків (86,7%) — приватне та приватизоване житло, а 9,8 тис. будинків (13,3%) — державний, комунальний та колективний житловий фонд, з якого 0,5% складають гуртожитки. Протягом 2003 року ветхий та аварійний житловий фонд зріс на 0,6% та склав 440,5 тис. м<sup>2</sup> загальної площі, або 1,5% житлового фонду. В цих приміщеннях постійно мешкають 14,8 тис. осіб, або 1% населення.

В місті налічувалось 581,9 тисяч квартир, з яких 38,2% — двокімнатні, 28,3% — однокімнатні, 28,2% — трикімнатні, з більшою кількістю кімнат — лише 5,2%. Із загальної кількості квартир 9,0% складають комунальні. Спостерігається невідповідність між поквартирною структурою житлового фонду і розподілом домогосподарств міста за розміром (таб. 1). Якщо приймати за нормальну забезпеченість по одній кімнаті на людину, тоді в умовах переушільнювання мешкає більшість родин, які складаються з 4-х осіб і більше. Таких родин нараховується близько 90 тисяч.

Таблиця 1

Забезпеченість житлом і житлове будівництво в 1985-87 рр.

	Кількість квартир (2004 р.)	Середня площа квартир, м <sup>2</sup>	Число осіб у домогосподарствах	Кількість домогосподарств	Різниця між кількістю родин і квартир
Всього по місту Харкову	581914	51,2	2,4	584081	+2167
однокімнатних	165051	37,2	1	175577	-10526
двокімнатних	222544	46,5	2	149463	+73081
трикімнатних	163849	65,1	3	139620	+24229
чотирикімнатних	28048	83,7	4	83569	-55521
п'ятикімнатних	1222	102,3	5	25456	-24234
шестикімн. і більше	1200	120,9	6,4	10396	-9196

За 20 років (1985–2004 рр.) в Харкові чисельність постійного населення скоротилась на 10%, а житловий фонд збільшився на 15%; в результаті забезпеченість населення житлом підвищилася на 26% (таб. 1). Проте середньорічний темп приросту площі житла за 20 років склав усього 0,7%. В 2004 році порівняно з минулим роком приріст склав 1,2%.

Статистика за 1985–88 роки показує, що по забезпеченості житлом — 10,4 м<sup>2</sup> житлової площі на душу населення — СРСР (у тому числі Україна) займав останнє місце серед розвинутих країн. На одиницю ВВП в Радянському Союзі будувалося житла менше ніж в більшості європейських країн. СРСР відставав також в частці житлового будівництва в загальних капіталовкладеннях, обсягу житлового будівництва в розрахунку на душу населення і розмірам квартир, що будуються (табл. 2).

Сучасна нормативна площа в Україні визначається за нормою 21 м<sup>2</sup> загальної площі на одного члена родини плюс додатково 20 м<sup>2</sup> на родину. Враховуючи, що в Харкові налічується 584 тисячі домогосподарств при середньому розмірі 2,4 особи, нормативна потреба міста в житловій площі складає 41,5 млн. м<sup>2</sup>, або в 1,4 рази більше наявної. Якщо обсяг житлового будівництва залишиться колишнім (1,0–1,5% приросту за рік), то така нормативна забезпеченість (по 27,5 м<sup>2</sup> загальної площі на особу) може бути досягнута лише через 30–35 років. Це означає, що по забезпеченості мешканців житлом Харків лише в 2030-е роки зможе досягти рівня країн Східної Європи (Угорщини, Болгарії, НДР) 1980-х років, або з відставанням на 50 років.

Таблиця 2

Забезпеченість житлом і житлове будівництво в 1985-87 рр.

	Загальна площа на одну особу, м <sup>2</sup>	у тому числі житло- ва	Введено загальній площі житла на 1000 населення, м <sup>2</sup>	Число побудованих квартир на 10000 населення	Середня загальна площа побудова- них квар- тир, м <sup>2</sup>	Житлове будівництво в загальному обсязі капі- таловкла- день, %	Душовий ВВП в 1985-87 за ППС (в цінах 1980 р.)	Введено м <sup>2</sup> житла на 100 дол. ВВП
Норвегія	87,7	73,7	1129	63	178	18,4	13200	8,6
США	71,2	59,8	970	71	152	25,8	13100	7,4
Японія	15,2	12,8	853	102	83	.	10000	8,5
Фінляндія	36,2	30,4	802	103	78	26,8	10000	8,0
Чехословаччина	...	...	556	67	83	12,5	7350	7,6
Угорщина	31,9	26,8	537	68	79	19,7	6000	9,0
ФРН	53,2	44,7	485	53	90	28,2	10800	4,5
Болгарія	21,2	17,4	471	72	65	12,6	5500	8,6
НДР	32,1	27,0	433	73	60	...	...	...
Франція	43,1	36,2	410	47	88	27,5	9700	4,2
СРСР	15,5	10,4	408	72	57	15,3	6500	6,3
Югославія	.	.	400	55	73	.	5155	7,8
Швеція	43,4	36,5	371	39	94	22,6	10200	3,6
Польща	17,2	14,4	354	51	70	23,3	5200	6,8
Великобританія	32,1	27,0	290	39	75	20,5	8000	3,6
Італія	...	...	269	35	76	27,5	7200	3,7
Румунія	...	...	267	46	58	9,3	4805	5,6
Україна	16,3	10,9	378	...	...	...	4800	7,9
Харківська обл.	15,8	10,6	448	...	51	...	...	...
м. Харків	14,8	9,9	...	...	...	...	...	...

Сучасні нормативи припускають, щоб родина з трьох чоловік мала житло загальною площею 83 м<sup>2</sup>, у тому числі близько 55 м<sup>2</sup> жилої площі — (67% від загальної). У принципі 55 м<sup>2</sup> можна розді-

лити на бажані чотири кімнати (три індивідуальних і спільну вітальню), але розміри кімнат виходять невеликими, буде досить тісно. Тому вирішенням житлової проблеми можна вважати досягнення нормативу в 40-50 м<sup>2</sup> загальної площі житла на людину, або рівень, досягнутий Швецією, Францією, ФРН в 1980-і роки (табл. 2). За нинішніх об'ємів житлового будівництва Харків може досягти такий рівень не раніше 2080-х років, або з відставанням на 100 років.

На начало 2004 року в черзі на житло (квартирному обліку) в Харкові перебувало 66,4 тисяч родин та однаків, або 11,4% від загальної кількості домогосподарств. За нормою 83 м<sup>2</sup> загальної площі на родину для ліквідації цієї черги додаткова потреба міста в житлі складає 5,5 млн. кв. метрів, які раніше в 1970–80 роки будувалися приблизно за 10 років.

За оцінками фахівців ринку нерухомості при сучасній чисельності населення міста (1444 тис. осіб) сумарний попит на житло в Харкові складає 43,9 млн. м<sup>2</sup>. З урахуванням житла, що будується і реконструюється, та необхідності розселення мешканців старого фонду дефіцит житла в Харкові на початку 2005 року складав близько 14 млн. м<sup>2</sup>.

В 2004 році в місті введено в експлуатацію 180 тис. м<sup>2</sup> житла, з них 121,5 тис. м<sup>2</sup> — нове багатопверхове будівництво, 40 тис. м<sup>2</sup> — індивідуальне, 18,5 тис. м<sup>2</sup> — реконструйовані об'єкти. В стадії будівництва знаходилось близько 30 житлових будинків. З введенням в експлуатацію об'єктів, що будуються, попит на житлові площі в новобудовах буде задоволений лише на 8,5%. В 2005-2006 роках планується здати в експлуатацію 25 житлових будинків. При таких обсягах будівництва сучасний попит на житло може бути задоволений лише за 80 років.

Попит на житло в новобудовах продовжує зростати. Якщо в 2003 році 15% покупців віддавали перевагу покупці квартири на первинному ринку, то в 2004 році число охочих придбати житло в новому будинку збільшилося до 19%. Залежно від класу житлових будинків, що будуються, найбільшу питому вагу в структурі пропозиції мають площі бізнес-класу (таб. 3, 4). Сегмент житла бізнес-класу є найпривабливішим для будівництва у співвідношенні дефіцит—площа—рентабельність.

Таблиця 3

Показники первинного ринку житла в Харкові, 2004 р.

Клас житла	Поточна пропозиція, тис. кв. м	Будівництво, тис. кв. м	Прогноз попиту, тис. кв. м	Вартість 1 м <sup>2</sup> доларів США	Рентабельність %
Deluxe	10	65	245	700–1500	35-40
Бізнес	30	55	1505	350–540	43-48
Економ	70	60	1750	280–450	30-35

У 2004 році відбулися зміни в характері розміщення новобудов. Питома вага житла, що будується в центральних районах міста, скоротилася на 22%, а частка об'єктів, розташованих у віддалених районах міста, збільшилася до 23%. Географія будівництва розширюється від центру у бік спальних районів — Олексіївці і Салтівці. В структурі попиту більше 60% заявок доводиться на райони, прилеглі до центру, навколо станцій метро "Площа Повстання", "Гагаріна", "Наукова", Павлове Поле; тут будується більш 15 нових будинків.

Залежно від місця розташування будинку, класу, поверху, відсотка готовності об'єкту будівництва, вартість 1 кв. м в Харкові знаходиться в діапазоні 280 до 1500 дол./ м<sup>2</sup>. Значення середніх цін на первинному ринку на початку 2005 року: у будинках Deluxe класу — від 700 до 1500 дол.; у будинках бізнес класу, розташованих в центрі міста — від 540 до 600 дол.; у будинках бізнес класу, розташованих в прилеглих районах — 350–580 дол.; у будинках економ класу, розташованих в прилеглих і віддалених районах — 280–450 дол. Темпи зростання середньої вартості 1 кв. м на первинному

ринку за 2004 рік склали для житла класу Deluxe 0,8% у місяць, бізнес-класу — 1,3%, економ-класу — 0,7% у місяць. Сумарний обсяг первинного ринку житла в Харкові приблизно оцінюється в суму 119 млн. доларів (таб. 5).

Таблиця 4

## Класифікація нерухомості в новобудовах

Клас	Місце розташування	Проектні рішення
Deluxe	Центральні райони міста	Однокімнатні квартири не будуються, від 100 м <sup>2</sup> , трикімнатні від 130 м <sup>2</sup> , кухня від 15 м <sup>2</sup> , 2-3 балкони, наявність холу, 2-3 санвузли, двох'ярусні квартири, висота стелі від 3 м, індивідуальне планування, охорона, паркінг, налагоджена інфраструктура, автономне опалення
Бізнес	Центральні і прилеглі до центру райони	Однокімнатні квартири 50-59 м <sup>2</sup> , двокімнатні 70-80 м <sup>2</sup> , трикімнатні 90-120 м <sup>2</sup> , кухня 10-14 м <sup>2</sup> , 1-2 балкони, наявність холу, 2 санвузли, висота стелі від 2,8 м, індивідуальне планування, охорона, паркінг, автономне опалення
Економ	Прилеглі до центру і віддалені райони	Однокімнатні квартири 37-40 м <sup>2</sup> , двокімнатні 50-54 м <sup>2</sup> , трикімнатні 68-74 м <sup>2</sup> , кухня 8-10 м <sup>2</sup> , 1-2 балкони, центральне опалення, 1 санвузол, висота стелі до 2,8 м, металеві входні двері

Інтенсивність освоєння і реконструкції різних районів міста визначили сьогодишню структуру житлової забудови міста. На вторинному ринку більш 60% продаваного багатоквартирного житла складають квартири у висотних будинках недавнього періоду будівництва (до 20 років), хоча їх частка в житловому фонді міста не перевищує 30% (таб. 6). Наймасовішу групу житла в Харкові утворюють квартири у висотних житлових будинках в крупних районах: Салтівський і Олексіївський житлові масиви, район на Холодній Горі. Ціна кв. м в них складає в середньому 300-400 дол. Віддаленість цих районів від центру міста компенсується гарною транспортною доступністю і досить розвиненою (що продовжує розвиватися) інфраструктурою.

Таблиця 5

## Вартісна оцінка обсягу первинного ринку житла в Харкові

Клас житла	Середня вартість 1 м <sup>2</sup> , дол. США	Поточна пропозиція, тис. кв. м	Будівництво, тис. кв. м	Поточна пропозиція, тис. дол.	Будівництво, тис. дол.
Deluxe	1100	10	65	11000	71500
Бізнес	445	30	55	13350	24475
Економ	385	70	60	26950	23100
Усього	1930	110	180	51300	119075

Зростання цін на вторинному ринку житла за останні три роки склало в середньому 2,3 разів, внаслідок чого рівень цін за 1 кв. м на ньому досяг мінімальних цін первинного ринку — 350 дол. за 1 кв. метр. Найдорожчими є квартири в районах історичного Центру, Нагірного, Держпрому — за 550-600 дол./м<sup>2</sup>. Це квартири в будинках, побудованих у першій половині і в середині минулого століття; які відрізняє просторе зручне планування, високі стелі і т.д. Максимальні ціни реєструються впродовж останніх 1,5-2 років в «сталінських» будинках на ділянці, прилеглій до станції метро «Архітектора Бекетова» (Нагірний район), — до 700-900 дол. за 1 м<sup>2</sup>.

Нижчий рівень цін складається в промислових районах ХТЗ, Рогань, Залютіно, Баварія, де разом з сучаснішою висотною забудовою висока частка «хрущовок». Найнижчий рівень ціни кв. метра в них дорівнює 280-330 дол./м<sup>2</sup>, що обумовлено, перш за все, гіршим екологічним станом і меншою розвиненістю інфраструктури.

Незважаючи на те, що в 2004 році зафіксовано зниження темпів зростання вартості житла до 21% у рік (у 2003 році — більше 30%), залишаються всі передумови для зростання вартості, але з меншими темпами. За 2005 рік темпи зростання вартості на вторинному ринку склали 12-15%.

Таблиця 6

## Структура житлового фонду міста Харкова

Роки будівництва	до 1961	1961-70	1971-80	1981-90	1991-2000	2001-04	Усього
Тис. кв. метрів	9022	5535	5160	5618	3372	1295	30002
%	30,1%	18,4%	17,2%	18,7%	11,2%	4,3%	100,0%

За статистикою Харківська область займає в Україні середнє місце за рівнем економічного розвитку, заробітної плати, грошових доходів, витрат і заощаджень населення. Тому, за відсутністю даних безпосередньо по місту Харкову, для розрахунків платоспроможності харків'ян можна прийняти середньо українські показники. Бачимо, що тільки 19% родин мали середньодушові витрати вище тодішнього офіційного прожиткового мінімуму в 342 грн. на особу, причому середній грошовий доход цих родин складав лише 828 грн. в місяць (таб. 7). Ще 9% родин балансували на рівні прожиткового мінімуму, а решта 73% домогосподарств знаходились за чергою бідності.

Таблиця 7

## Розподіл домогосподарств України за рівнем середньодушових грошових витрат у 2003 р., %

Витрати в місяць, грн.	до 120	120,1–150,0	150,1–180,0	180,1–210,0	210,1–240,0	240,1–270,0	270,1–300,0	300,1–360,0	понад 360,0
Всі домогосподарства, %	15,4	10,4	10,5	11,2	10,0	7,7	6,4	9,4	19,0
які складаються з осіб									
однієї	7,5	7,2	8,4	10,9	8,9	8,9	7,3	11,6	29,3
двох	9,8	9,2	9,7	11,3	10,6	7,7	7,2	10,8	23,7
трьох	13,7	11,6	10,3	11,4	11,2	8,9	7,2	9,8	15,9
чотирьох	24,7	12,3	15,2	11,5	11,0	5,6	4,4	6,4	8,9
п'яти і більше	43,5	16,2	10,7	10,6	5,7	4,6	2,6	3,5	2,6

Згідно з повідомленням Укрдержстата середньомісячна зарплата працівників у вересні 2005 року в Харкові досягла 750 грн. Оскільки заробітна плата складає 55,4% доходу типового домогосподарства з 2,4 осіб, одержуємо, що грошовий доход середнього домогосподарства в місті досягнув 1350 грн., а душовий доход — 532 грн. Ця сума є більшою ніж вартість споживчої козилини на 53 грн. Переконаємося, що сучасний рівень доходів середнього харків'янина перевищує вартість споживчої козилини на 10%, що частина доходів може піти на придбання нерухомості.

Із статистики за 2000–2004 роки відомо, що на інші витрати (на особисте підсобне господарство, купівлю акцій, сертифікатів, вклади до банків, аліменти, будівництво житла тощо) витрачалося 3,8% доходів середнього міського домогосподарства. Оскільки за рік-два істотних змін в економіці не відбувається, цей та інші статистичні показники використовуватиме для наших розрахунків:  $3,8\% \times 1350 \text{ грн.} \times 12 \times 580 \text{ тис. родин} = 357048 \text{ тис. грн.}$ , або  $\approx 360 \text{ млн. грн.}$  — приблизно таку суму в 2005 році склали інші витрати харків'ян. Це еквівалентно як вартості 162 тис. м<sup>2</sup> нового житла в будинках бізнес-класу, так і сумарної вартості пропонованого й споруджуваного нового житла в Харкові (див. таб. 5).

Однак сума в 360 млн. грн. не покриває весь обсяг ринку житлової нерухомості міста (первинного і вторинного). Це свідчить про наявність у харків'ян доходів, більших за розраховані нами. Але

ми впевнені, враховуючи тіньовий бізнес (30–50% від валового внутрішнього продукту) і приплив коштів з інших міст і області, що неврахована сума обороту на ринку нерухомості не перевищує розраховану більше ніж вдвічі. Тоді сучасну сумарну платоспроможність городян Харкова по житлу можна оцінювати приблизно в 1 млрд. грн.

Протягом останніх років валовий внутрішній продукт в Україні зростав у середньому на 7,4%, а середньомісячна реальна заробітна плата — на 13%; такі ж самі показники були в Харківській області. Однак при цьому зростання обсягів житлового будівництва йшло лише всього на 1,4%. Така різниця пояснюється випереджальним зростанням цін на житло. Наприклад, якщо заробітна плата в Харкові в 2004 році зросла на 27%, то вартість житла — на 30%; в 2005 році ці показники склали відповідно 20% и 21%. Таким чином, частка доходів домогосподарств, що направляється на придбання житла, в місті в цілому не зростає. Якщо така тенденція залишиться в майбутньому, темпи зростання житлового будівництва не зміняться, і вирішення житлової проблеми розтягнеться на багато десятиліть.

В країнах з ринковою економікою житлова проблема вирішується шляхом іпотечного кредитування громадян — надання грошових позик під заставу нерухомості. В індустріальних розвинених країнах обсяг іпотечного кредитування складає 40–75% ВВП, в країнах, що розвиваються, — 20%. В США 80% житла утримується за іпотечні кредити; житлова іпотека займає 74% ринку, а комерційна — 22%; процентні ставки по іпотеці — 5–6% на 15–20 років. В країнах Євросоюзу іпотека складає 40% ВВП. В Росії вона перестала бути екзотикою і доступна вже для 10% громадян.

В Україні за минулий рік доступність іпотечного кредитування не перевищує 5%; тільки 4% житла було куплене на банківські кредити. Частка кредитування будівництва нового житла складає 12–18%, а 56,1% житлових кредитів видані на покупку житла на вторинному ринку.

Таблиця 8

Розрахунок виплат по іпотечному кредиту за сучасними умовами

Клас квартири	Вид квартири	Площа квартири м <sup>2</sup>	Ціна за 1 м <sup>2</sup> , грн.	Строк кредитування років	Початковий внесок тис. грн.	Розмір іпотечного кредиту тис. грн.	Щомісячна плата по кредиту грн.	Відсоток по кредиту, % на рік	Щомісячна оплата %, грн.	Коефіцієнт подорожчання, разів	Сума оплати іпотеці грн. в міс.
Економ	1-кім.	37	2000	15	15	59	329	16	78	1,24	407
Економ	2-кім.	50	2000	20	20	80	333	17	113	1,34	446
Економ	3-кім.	68	2500	25	34	136	454	18	203	1,45	657
Бізнес	1-кім.	50	3000	15	30	120	667	16	159	1,24	826
Бізнес	2-кім.	70	3500	20	49	196	817	17	276	1,34	1093
Бізнес	3-кім.	90	3500	25	63	252	840	18	377	1,45	1217
Deluxe	2-кім.	100	4000	20	80	320	1333	17	452	1,34	1785
Deluxe	3-кім.	130	4750	25	124	494	1647	18	738	1,45	2385

Сума виплат по кредиту розраховується по складному відсотку. Фінальна сума може перевищувати вартість квартири в 1,5 і більше разів. Крім того, до виплати відсотків по кредиту долучаються додаткові витрати за страхування квартири, життя і втрати працездатності — ще 0,5–2,0% від загальної суми. За такими умовами при оформленні кредиту на 1 рік дорожчання нерухомості відбувається на 4,95% за рік, при кредитуванні на 3 роки — на 14,02% за 3 роки, при виплаті кредиту в течії 5 років — на 23,12% за 5 років, при 7-річному кредитуванні — на 34,7%, в течії 8 років — на 39,6% за весь термін кредитування. Тобто, у разі придбання нерухомості в кредит дорожчання відбувається в розмірі до 5% за кожен рік кредитування, що значно менше природного зростання цін на ринку нерухомості Харкова.

Однак, суми виплат по іпотечному кредиту виходять досить великими порівняно з сучасними зарплатами працівників і доходами домогосподарств. Іпотека — дуже коштовне задоволення. Наприклад, за нову добру трикімнатну квартиру бізнес-класу треба відразу внести 63 тис. грн. та протягом 25 років сплачувати щомісячне 1217 грн.; переплата по кредиту досягає 45% (таб. 8). Виходить, що при доходах родини менше 1000 доларів в місяць обслуговувати такий іпотечний кредит просто нереально. Заплатити за користування банківським кредитом приблизно половину вартості квартири можуть дозволити собі небагато, а для більшості населення мрія про добру квартиру так і залишиться мрією.

Не менш як 20% житла в Харкові є чотирьох–п'ятиповерхові «хрущовки» без ліфту, низькими стелями, з суміжними кімнатами, мікроскопічними кухнею і коридором, у цілому незручними для проживання. Зараз в «хрущовках», яким вже сорок років, котрі незабаром перетворюються на нетрі, розташовано близько квартир 120 тис. квартир. В найближчі десятиліття треба провадити докорінну перебудову їх, із переплануванням приміщень та зменшенням кількості квартир приблизно вдвічі. Нормальні родини будуть намагатися переміняти таке житло на більш якісне і просторе.

Таблиця 9

Розрахунок доходів та заощаджень домогосподарств Харкова при 7% зростанні ВВП

Рік	2005	2015	2025	2035	2045	2055
ВВП в поточних цінах 2004 року, дол./особу	1000	1750	3063	5359	9379	16413
Індивідуальне споживання (65% від ВВП)	650	1138	1991	3484	6096	10669
Домогосподарства середньостатистичні (100% родин)						
Річний грошовий дохід домогосподарства, доларів	1560	2730	4778	8361	14631	25604
Щомісячні заощадження 20%	26	46	80	139	244	427
Щомісячні заощадження 10%	13	23	40	70	122	213
Щомісячні заощадження 5%	7	11	20	35	61	107
Домогосподарства з доходом в 1,5 рази вище за середній (19% родин)						
Річний грошовий дохід домогосподарства, доларів	2340	4095	7166	12541	21947	38407
Щомісячні заощадження 20%	39	68	119	209	366	640
Щомісячні заощадження 10%	20	34	60	105	183	320
Щомісячні заощадження 5%	10	17	30	52	91	160
Домогосподарства з доходом в 2 рази вище за середній (4–5% родин)						
Річний грошовий дохід домогосподарства, доларів	3120	5460	9555	16721	29262	51209
Щомісячні заощадження 20%	52	91	159	279	488	853
Щомісячні заощадження 10%	26	46	80	139	244	427
Щомісячні заощадження 5%	13	23	40	70	122	213

Враховуючи що середній розмір родини в Харкові складає 2,4 осіб, найбільш привабливою для населення, «нормативною» в майбутньому належить приймати трикімнатну квартиру бізнес-класу з площею 90–120 кв. метрів, яка за сучасними цінами коштує 315–420 тис. гривень (див. таб. 4, 9). Відкладаючи щомісячно 1000 грн., на збирання такої суми потрібно 27–35 років, тобто усе життя. Таким чином, без іпотечного кредиту житлова проблема не може бути вирішеною.

Із міжнародної статистики відомо, що душовий ВВП Україні в 2005 році склав 970 доларів в поточних цінах. Для міста Харкова буде характерною така ж сама величина. Якщо припустити високий темп зростання ВВП в 7% щорічно, як це було за 2000–2005 роки, спробуємо розрахувати приблизні величини доходів і заощаджень домогосподарств.

Із розрахунку в таб. 9 бачимо, що рівень щомісячних заощаджень в 200 доларів (чи бажані 1000 гривень) середнім домогосподарством буде досягнутий лише через 40–50 років, але тільки при досить високій нормі заощаджень в 10–20% (сучасний показник — 3,3%). Приблизно чверть домогосподарств, чий дохід в півтора рази перевищує середній, зможуть досягти цей рівень через 30 років, а 4–5% заможних родин з доходом вдвічі вище за середній — через 25 років. Звідси висновок: навіть в умовах швидкого економічного зростання добротні просторі трикімнатні квартири бізнес-класу ставатимуть доступними середньому харків'янину лише через одне-два покоління. Якщо темп економічного зростання виявиться нижчим, строк досягнення мрії родини з трьох осіб пропорційно зростатимуть.

Таким чином, у найближчі 30 років в Харкові в відносно широкому масштабі оплачуватиметься будівництво нового житла лише економ-класу, тобто малогабаритного. Наприклад, трикімнатна квартира економ-класу коштує майже вдвічі дешевше, ніж бізнес-класу.

За сучасними умовами банків п'ятирічні кредити супроводяться переплатою за придбану по іпотечному кредиту нерухомість на 7%; десяти-п'ятнадцятирічний кредит означає, що квартира обійдеться дорожче на 15–25%, ніж якщо купувати її відразу. Користуватися кредитом на таких умовах вигідно, якщо банківський відсоток не перевищує зростання цін на нерухомість. В іншому випадку віддавати банку величезні відсотки безглуздо. Наприклад, за 2005 рік темпи зростання середньої вартості 1 м<sup>2</sup> нового житла по класу Deluxe склали 9,6%, бізнес-класу — 15,6%, економ-класу — 8,4%. Тобто по двом класам — шикарному і дешевому — кредити були відверто не вигідними для позичальників. Іншою перешкодою для узяття іпотечного кредиту є розмір початкового внеску.

Таблиця 10

Спроможні обсяги іпотечного кредитування і введення житлової нерухомості в Харкові при 7- відсотковому зростанні валового внутрішнього продукту

Рік	ВВП на душу населення, дол.	Обсяги іпотечного кредитування							
		5% від ВВП		10% від ВВП		20% від ВВП		40% від ВВП	
		млн. дол. на рік	тис. м <sup>2</sup> житла	млн. дол. на рік	тис. м <sup>2</sup> житла	млн. дол. на рік	тис. м <sup>2</sup> житла	млн. дол. на рік	тис. м <sup>2</sup> житла
2005	1000	4,7	10	9,3	21	18,7	41	37,3	83
2015	1750	8,2	18	16,3	36	32,7	73	65,3	145
2025	3063	14,3	32	28,6	64	57,2	127	114,3	254
2035	5359	25,0	56	50,0	111	100,0	222	200,1	445
2045	9379	43,8	97	87,5	195	175,1	389	350,1	778
2055	16413	76,6	170	153,2	340	306,4	681	612,8	1362

Щоб створити умови іпотечного кредитування доступними для середніх верств населення потрібне зниження відсотків по кредиту, але найбільш ефективним буде зменшення розміру початкового внеску. Наприклад, ліквідація початкового внеску дає збільшення щомісячних виплат по кредиту на 25% незалежно від строку кредитування, що неістотно для позичальника, тоді як суми в кілька десятків тисяч гривень потребує півжиття.



В прямій залежності від розвитку іпотечного кредитування в країнах з ринковою економікою знаходяться обсяги житлового будівництва. Надані іпотечні кредити інвестуються в будівництво і перетворюються в еквівалентну кількість житлової площі. Розрахунок в таб. 10 показує, що в Харкові, при доведенні обсягів іпотеки до 40% від сучасного ВВП, в житлове будівництво може бути інвестовано близько 37 млн. доларів і одержати 83 тис. м<sup>2</sup> житлової площі бізнес-класу. З таблиці видно, що тільки при такому рівні кредитування (40% від ВВП) можна задовольнити потребу міста в житлі.

#### **Список використаних джерел**

1. Іпотека в Україні. // [http:// www.search.liga.kiev.ua](http://www.search.liga.kiev.ua)
2. Іпотека для бідних. // <http://www. news.finance.ua>
3. Іпотека: крок уперед, два кроки назад. // <http://realtymagazine.com.ua>
4. Копишинська Н. В. Становлення іпотеки в Україні // Фінанси України. — 2004, № 5.
5. Олійник О. О. Способи іпотечного рефінансування та можливості їх використання в Україні // Економіка. Фінанси. Право.— № 9, 2004.
6. Постанова КМУ від 31.03.2004 г. № 410 «Про затвердження тимчасового порядку державної реєстрації іпотек»
7. Придибайло О. М. Іпотека як фінансовий інструмент ринку // Фінанси України. — 2005, № 4 (13).
8. СРСР и зарубіжні держави 1988. Статистичний збірник. / Держкомстат СРСР — 1990.
9. Статистичний щорічник України за 2001—2004 роки. — Київ: Техніка, 2002—2005.
10. Шварчук Ю. М. Підвищення ролі заощаджень громадян у фінансуванні житлового будівництва // Фінанси України. — 2002, № 11 (84).
11. Харків Інвестиційний — Харків: Проконсул, 2004.

**Анотація. Грицак Ю.П., Грук О.А. Стан та перспективи житлової проблеми в місті Харкові.**

Стаття присвячена проблемам оцінки житлових умов населення Харкова, потреби міста в житлі, спроможності фінансування населенням нового житлового будівництва, розрахунок перспектив розвитку ринку житлової нерухомості міста.

**Аннотация. Грицак Ю.П., Грук О.А. Состояни и перспективы жилищной проблемы в городе Харкове.**

Статья посвящена проблемам оценки жилищных условий населения Харькова, потребности города в жилье, возможности финансирования населением нового домостроения, расчет перспектив развития рынка жилой недвижимости города.

---

# **РЕГІОН:**

## ***стратегія та пріоритети***

**Український науково-практичний журнал**

**2006, №4**

---

Засновник:

Науково-дослідний інститут регіональної політики  
Харківського національного університету  
імені В.Н. Каразіна

Реєстраційне свідоцтво:

серія KB № 4573 від 19.09.2000 р.

Друкується за рішенням Вченої ради

Харківського національного університету ім. В.Н. Каразіна  
протокол № 5 від 28 квітня 2006 р.

Адреса редакції та видавника:

61077 Україна, м. Харків, пл. Свободи, 6  
тел/факс 700-42-88, e-mail [reg\\_pol@ukr.net](mailto:reg_pol@ukr.net)